

Лівак Антон Петрович
Університет державної фіскальної служби України
аспірант кафедри фінансового права

ПРОБЛЕМИ ПУБЛІЧНОГО АДМІНІСТРУВАННЯ У СФЕРІ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Україна одна з небагатьох держав колишніх радянських республік, яка начебто прямує шляхом євроінтеграції. І з кожним роком такий шлях підбурює до реформування всіх сфер публічних відносин. Як не дивно, так звана, земельна реформа є однією з найперспективніших напрямків реформування. Земельна реформа передбачає, в тому числі вдосконалення процесу публічного адміністрування у галузі земельних відносин з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатоукладної економіки, раціонального використання та охорони земель [1]. На жаль, за всі роки незалежності України цей напрям так і залишається лише перспективним. Чому ж так сталося?!

Однією з основних причин називають важкий період перехідної економіки України, який, здається, ніколи не закінчиться. Похідним від цієї причини є й зміни правових режимів власності у 90-х роках. Зокрема, колективну власність викреслили з усіх нормативно-правових актів, проте й по сьогоднішній день вона не зникла, а залишилась у селах, де земельна реформа перебуває у стані зразка 1996 року. В даному випадку, така ситуація склалася внаслідок непослідовного публічного адміністрування у сфері земельних відносин. Звісно ж, політичні перипетії у нашій державі дали поштовх до формування таких земельних відносин, які вигідні великим, як іноземним, так і вітчизняним агрохолдингам. А це вже наслідки завзятого лобізму аграрного бізнесу, зокрема деяких його представників. Ні для кого не є секретом, що аграрний бізнес в Україні за останні 20 років є найприбутковішим і навіть

фармацевтичній або й ІТ сфері ще далеко до такого рівня рентабельності. Не зважаючи на це, наріз публічне адміністрування обігу земель сільськогосподарського призначення здійснюється виключно на рівні орендних відносин або відносин пов'язаних з отриманням землі у порядку безоплатної приватизації громадянами.

Такий тріумф аграрного бізнесу позитивно не вплинув на розвиток земельної реформи, а скоріше й навпаки призвів до її «буксування», що певним чином позитивно вплинуло на розвиток аграрних компаній у збиток селянам – основним власникам земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Так з 2001 року в Україні діє мораторій на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які були виділені у власність працівникам колишніх колгоспів [1]. Тобто, селянам віддали землю сільськогосподарського призначення, але заборонили їм її продавати, дарувати або змінювати цільове призначення. Такий захід мав бути, начебто, тимчасовою необхідністю. Але, як показує історія, немає нічого більш постійного, ніж тимчасове. Звісно ж, така ініціатива назріла в лавах комуністичної партії України, як це не дивно. А основна причина такої ініціативи, насправді, комуністично банальна. «Червоні» переживали, що наше основне національне багатство – сільськогосподарські землі скуплять іноземці, ну і вирішили, напевно, щоб іноземцям було не так сумно, заборонити розпоряджатись такими землями й українцям. Наразі під мораторій підпадає близько 41 млн. га землі, що складає 96% усіх земель сільськогосподарського призначення [2]. Тобто, публічне адміністрування в частині продажу таких сільськогосподарських земель взагалі відсутнє, з огляду на відсутність відповідного законодавства. І за рахунок цього всього Україна серед всіх інших держав світу по своєму особлива – Україна залишилась майже не останньою державою в якій закритий ринок сільськогосподарських земель. Наразі Земельний кодекс України обіцяє нам, що мораторій діятиме до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського

призначення, але не раніше 01 січня 2019 року. Проте, кожного року ці дати пролонгують.

Але це не значить, що ринку сільськогосподарських земель взагалі не існує. В Україні доволі стабільно розвивається тіньовий ринок земель сільськогосподарського призначення. Напевно, така спекуляція - чергова особливість, яка залишилась від Радянського Союзу. Так, за даними Асоціації «Український клуб аграрного бізнесу», тіньовий ринок обігу сільськогосподарських земель у 2017 році склав приблизно 10-12 млрд. грн. Тіньовий ринок пропонує замість купівлі земельних ділянок, як правило довгострокове користування земельною ділянкою або передачу прав на розпорядження такою земельною ділянкою на підставі договору або довіреності. Останнім часом в тренді, так званий, емфітевзис – право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Уявіть собі, якщо укладаючи договір оренди землі сільськогосподарського призначення існує законодавче обмеження строку його дії до 50-ти років. При цьому, у випадку укладення договору емфітевзису на земельну ділянку приватної власності такі обмеження строку дії договору відсутні. З власного досвіду є навіть певний рекорд у 300 років. Іншими словами, ви укладаєте такий договір користування землею з її власником і 300 років спокійно нею користується. Після ж смерті власника, його обов'язки передаються спадкоємцем. Це по-суті прихований продаж. Кожен поважаючий себе юрист у сфері земельного права знає ще два-три варіанти продажу таких земель, що продиктовано реальною необхідністю. Адже мало хто з представників бізнесу готовий інвестувати у землю, яка йому не належить, а якою він може лише тимчасово користуватись. І їх можна зрозуміти.

Проте, на таку ситуацію можна дивитися й з іншої сторони. Як казав Вінстон Черчилль: «Кожна криза – це нові можливості». Відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення повинно дати поштовх всій

економіці. За деякими даними наступні 5 років після відкриття ринку в Україну обсяги надходжень іноземних інвестицій у придбання землі сільськогосподарського призначення сягатиме 25 – 50 млрд. доларів США. Схожі цифри можуть бути надані у вигляді фінансування під заставу землі, що певним чином розв’яже руки невеликим і середнім фермерським господарствам. Знову ж таки, готовність і бажання інвестувати в придбання української землі показує чітка позиція Міжнародного валютного фонду щодо необхідності скасування мораторію.

Таким чином, наразі ринок сільськогосподарських земель функціонує без практично без здійснення публічного адміністрування, що з однієї сторони добре, тому що дає вільно розвиватись, хоча б у тіньовому ринку. З іншої сторони, державний та місцеві бюджети внаслідок такого ігнорування недоотримують чималі обсяги коштів. Тому, безумовно вільний ринок земель сільськогосподарського призначення необхідний Україні для подальшого динамічного розвитку.

Список використаної літератури:

1. Земельний кодекс України // Верховна Рада України; Кодекс України, Кодекс, Закон від 25.10.2001 № **2768-III**;
2. Колектив авторів VoxUkraine. Мораторій на землі с/г призначення для чайників і не тільки... [Електронний ресурс] / Колектив авторів VoxUkraine // VoxUkraine. – 306. – Режим доступу до ресурсу: <https://voxukraine.org/uk/moratoriy-na-zemli-ua/>.